

**UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO**  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO



**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO**

---

**“La aplicación extensiva de las causales que regula la ley de  
desalojo con intervención notarial en el derecho peruano”**

**Área de Investigación:**  
Derecho Civil

**Autora:**  
Br. García Hurtado, Almendra Antuanette

**Jurado Evaluador:**

**Presidente:** Benites Vazquez, Tula  
**Secretario:** Villena Veneros, Sheyla  
**Vocal:** Obando Peralta, Ena

**Asesor:**  
Cruz Vega, Ruben Alfredo  
**Código Orcid:** <https://orcid.org/0000-0002-8697-4468>

**PIURA – PERÚ  
2022**

**Fecha de sustentación: 2022/12/16**

## **DEDICATORIA**

Dedicada a mi madre Donatila Hurtado Rodríguez, pilar fundamental de mis triunfos en la vida.

A mi hermana Milagros que a lo largo del camino, ha sido mi ejemplo para convertirme en la persona que soy ahora.

A mí, por preservar cada día para perseguir mis sueños y a todos los que siempre me apoyan e impulsan a ser mejor cada vez.

## **AGRADECIMIENTO**

Mi agradecimiento a la Universidad Privada Antenor Orrego por la formación que tuve y los principios que forjaron para mi desempeño profesional.

A la Dra. Shirley Purizaca por haber guiado académica y profesionalmente para ser la guía de esta investigación.

## RESUMEN

La presente tesis titulada: “LA APLICACIÓN EXTENSIVA DE LAS CAUSALES QUE REGULA LA LEY DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL EN EL DERECHO PERUANO”, parte de plantearse el siguiente problema de investigación: ¿De qué manera las causales de la ley N° 30933, que regula el proceso de desalojo con intervención notarial, afecta los derechos del arrendador?; como objetivo general nos propusimos: “determinar que las causales de la ley N° 30933, que regula el proceso de desalojo con intervención notarial, deben ser aplicadas extensivamente con el fin de proteger de manera idónea los derechos del arrendador”. Luego de la aplicación de los métodos, técnicas e instrumentos de investigación pertinentes, llegamos a la siguiente conclusión principal: “La ley de desalojo con intervención notarial viene a constituir un mecanismo de tutela posesoria de una relación obligacional compleja como es la que se conforma entre el arrendador y el arrendatario; de ahí que, el papel principal de esta relación no lo desempeña únicamente el pago de la renta, sino además otros deberes como los deberes de diligencia, deberes de protección, otras obligaciones principales y secundarias por parte del arrendatario; sin embargo, esta ley al contemplar causales cerradas de procedencia para este tipo de proceso especial, está negando la naturaleza de la relación jurídica compleja que se presenta en el contrato de arrendamiento; además, de negarles la posibilidad a los arrendadores de contar con un mecanismo idóneo de protección jurídica; por ello, consideramos que este mecanismo de tutela no debe limitarse causales cerradas; por tal razón, consideramos jurídicamente atendible y posible interpretar extensivamente los supuestos de aplicabilidad de la ley que venimos mencionando, con el afán de proteger adecuadamente el derecho del arrendador”.

## **ABSTRACT**

This thesis entitled: " THE EXTENSIVE APPLICATION OF THE GROUNDS REGULATED BY THE EVICTION LAW WITH NOTARY INTERVENTION IN PERUVIAN LAW", starts from considering the following research problem: How do the grounds of Law No. 30933, which regulates the eviction process with notarial intervention, does it affect the landlord's rights?; as a general objective we set ourselves: "determine that the causes of Law No. 30933, which regulates the eviction process with notarial intervention, must be applied extensively in order to protect the landlord's rights in an appropriate manner." After the application of the pertinent research methods, techniques and instruments, we reach the following main conclusion: "The law of eviction with notarial intervention comes to constitute a mechanism of possessory guardianship of a complex obligational relationship such as the one that is formed between the landlord and the tenant; hence, the main role of this relationship is not only played by the payment of the rent, but also other duties such as the duties of diligence, protection duties, other main and secondary obligations on the part of the tenant; however, this law, by contemplating closed causes of origin for this type of special process, is denying the nature of the complex legal relationship that is presented in the lease; in addition, to deny landlords the possibility of having a suitable legal protection mechanism; therefore, we believe that this protection mechanism should not be limited to closed causes; for this reason, we consider legally acceptable and possible to extensively interpret the cases of applicability of the law that we have been mentioning, with the aim of adequately protecting the right of the lessor".

## PRESENTACIÓN

Señores miembros del jurado, tengo a bien poner a vuestra disposición la tesis titulada:

“LA APLICACIÓN EXTENSIVA DE LAS CAUSALES QUE REGULA LA LEY DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL EN EL DERECHO PERUANO”.

Mediante el presente trabajo de investigación busco problematizar acerca de la conveniencia de que las causales de la ley mencionada sean cerradas; y, si es que acaso no se podrían contemplar dentro de la misma otros más supuestos, ello con el fin de construir un mecanismo de protección de la posesión idóneo-puesta al servicio de los arrendadores.

Por tal razón, dejo para su evaluación esta investigación, esperando sea nutrida con sus valiosas recomendaciones.

Atte.-

Almendra García Hurtado

## Tabla de contenido

<b>DEDICATORIA</b> .....	ii
<b>AGRADECIMIENTO</b> .....	iii
<b>RESUMEN</b> .....	iv
<b>ABSTRACT</b> .....	v
<b>PRESENTACIÓN</b> .....	vi
<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	1
<b>1.1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN</b> .....	1
<b>1.2. OBJETIVOS</b> .....	5
<b>1.2.1. Objetivo General:</b> .....	5
<b>1.2.2. Objetivo Específicos:</b> .....	5
<b>1.3. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO</b> .....	6
<b>II. MARCO DE REFERENCIA</b> .....	7
<b>2.1. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO</b> .....	7
<b>2.2. MARCO TEORÍCO</b> .....	10
<b>CAPÍTULO I</b> .....	10
<b>CONTRATO, COMO CATEGORÍA JURÍDICA DE DERECHO PRIVADO PATRIMONIAL</b> .....	10
<b>A. Definición</b> .....	10
<b>B. Contrato de arrendamiento</b> .....	10
<b>1. Incumplimiento de contrato</b> .....	11
<b>2. Falta de restitución del bien inmueble por vencimiento del contrato</b> .....	12
<b>a) Restitución</b> .....	13
<b>b) Vencimiento de contrato</b> .....	14
<b>c) Restitución de bien por vencimiento de contrato</b> .....	14
<b>d) No restitución del bien al vencimiento del contrato</b> .....	15
<b>SUB CAPÍTULO I</b> .....	16
<b>EL PROCESO JUDICIAL</b> .....	16
<b>A. Concepto</b> .....	16
<b>B. Las funciones del proceso</b> .....	16
<b>C. El debido proceso</b> .....	16
<b>D. El principio de celeridad</b> .....	17
<b>E. Evolución del proceso de desalojo</b> .....	17
<b>F. Proceso de desalojo</b> .....	20
<b>CAPÍTULO II</b> .....	23

<b>LA RELACIÓN JURÍDICA DE ARRENDAMIENTO DESDE LA ÓPTICA DEL DERECHO DE OBLIGACIONES .....</b>	<b>23</b>
<b>A.    Noción de arrendamiento.....</b>	<b>23</b>
<b>B.    Características del arrendamiento .....</b>	<b>24</b>
<b>C.    Bien materia de arrendamiento .....</b>	<b>25</b>
<b>D.    Pago de renta cierta.....</b>	<b>25</b>
<b>E.    Duración del arrendamiento.....</b>	<b>26</b>
<b>F.    Naturaleza jurídica .....</b>	<b>27</b>
<b>G.    El arrendamiento como relación jurídica compleja .....</b>	<b>28</b>
<b>H.    Deber principal, accesorio y deberes de protección derivados del arrendamiento .....</b>	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>34</b>
<b>EL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL Y LA POSIBILIDAD DE APLICACIÓN A OTRAS CAUSALES NO CONTEMPLADAS .....</b>	<b>34</b>
<b>A.    El desalojo con intervención notarial como remedio posesorio.</b>	<b>34</b>
<b>B.    Las causales cerradas para la procedencia del desalojo con intervención notarial y el interés del arrendador .....</b>	<b>36</b>
<b>C.    La analogía como mecanismo para ampliar las causales del desalojo con intervención notarial .....</b>	<b>41</b>
<b>2.3. MARCO CONCEPTUAL.....</b>	<b>43</b>
<b>2.4. SISTEMA DE HIPOTESIS.....</b>	<b>45</b>
<b>III. METODOLOGÍA EMPLEADA.....</b>	<b>45</b>
<b>3.1. MATERIAL Y PROCEDIMIENTOS:.....</b>	<b>45</b>
<b>3.1.1. Material.....</b>	<b>45</b>
<b>3.1.1.1. Diseño de contrastación .....</b>	<b>45</b>
<b>3.1.2. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....</b>	<b>45</b>
<b>3.1.2.1. Fichaje:.....</b>	<b>45</b>
<b>3.1.2.2. Análisis documentario:.....</b>	<b>46</b>
<b>3.1.2.3. Ficha:.....</b>	<b>46</b>
<b>3.1.3. Procesamiento y análisis de datos.....</b>	<b>46</b>
<b>4. PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....</b>	<b>47</b>
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>58</b>
<b>Referencias .....</b>	<b>60</b>

## **I. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

En la sociedad peruana desde antaño existe una problemática en lo que a restitución de bienes inmuebles arrendados se refiere; por ello, con el fin de resolver este problema, después del Código de Procedimientos Civiles, el 4 de marzo de 1992 se expidió el Decreto Legislativo N°. 768 que promulgó el vigente Código Procesal Civil, el mismo que en su título III sobre procesos sumarísimos, específicamente de los art. 585 al 596 regula lo referido a los procesos de desalojo por diversas causales en concordancia con el título VI del Código Civil. Este proceso, al haberse estructurado, al menos en el plano de la legalidad de sus disposiciones una duración mínima de veinticinco días, fue en su momento una esperanza a la solución para la restitución pronta de los inmuebles arrendados; sin embargo, en la realidad de los hechos estos procesos por diversos factores tenían una duración aproximada de cuatro a cinco años, a pesar que la mayoría de demandas por el monto de alquiler no superaban las cincuenta unidades de referencia procesal y eran incluso tramitadas ante los juzgados de Paz Letrados.

Esta situación creó mayor desconfianza en los arrendadores de los inmuebles y acrecentó el problema de los escasos de vivienda en nuestro país. En ese contexto, con el objetivo de mitigar la problemática persistente, mediante la ley N°30201 se modifica el art.594 del Código Procesal Civil incorporándose que: En los contratos de arrendamiento de inmuebles con firmas legalizadas ante el notario público o juez de paz que contengan cláusulas de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución por falta de pago, el juez debía notificar al arrendatario con la demanda para que dentro de seis días acredite la vigencia del

contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler impago, luego de vencido el plazo antes mencionado sin que se acredite los supuestos antes aludidos, el juez ordena el lanzamiento dentro de quince días hábiles. Esta modificatoria generó nuevamente expectativas positivas en los arrendadores para la restitución del bien inmueble arrendado; sin embargo, muy rápidamente dicha ley también causó una decepción en los arrendadores debido a su duración excesiva al igual que la norma originaria.

Es así que posteriormente, con fecha 18 de julio de 2015 ante el aumento del problema de la restitución de los bienes inmuebles arrendados se expidió “el Decreto Legislativo N°1177 sobre el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda”, cuyo objeto fue “establecer un régimen especial y facultativo para la promoción, facilitación y seguridad jurídica del arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda”. Esta normativa, aun cuando solo estaba dirigida a los casos de arrendamiento con fines de vivienda, volvió a crear una fuerte expectativa en los arrendadores de bienes inmuebles destacándose que los contratos de arrendamiento para mayor seguridad jurídica se celebrasen con la intervención de un notario público quien daba fe de la identidad de los participantes, plazo del contrato e incorporó como novedad el pago del arriendo en cuenta de abono conforme a lo acordado entre el arrendador y el arrendatario; esta norma señaló en su art. 14 procedencia y causales de desalojo, entre ellos: “desalojo por conclusión del contrato, por vencimiento del plazo sustentada en el formulario”; “resolución contractual de mutuo acuerdo en acta con firma legalizadas”; “incumplimiento del pago de la renta convenida u cuota periódica pactada por dos meses consecutivos”, comunicada mediante carta notarial; incumplimiento del pago de los conceptos complementarios por seis meses consecutivos, comunicada mediante carta notarial y uso del inmueble a fin

distinto al de vivienda, comunicada mediante carta notarial, adjuntado en documento de constatación policial respectivo. “A todas las causales enunciadas, de ser el caso se podrían acumular el pago de las rentas convenidas o el pago de los conceptos complementarios y podrían demandarse en el proceso único de ejecución de desalojo indicando la causal en que sustenta su pretensión”, siendo que este proceso por las pautas establecidas debería ser totalmente célere debido a que todo el procedimiento hasta una eventual apelación solo demoraría un aproximado de diecisiete días, debido a la importancia y valor del formulario o el acta protocolar con intervención del notario público; esta normativa al igual que las anteriores normas no han colmado las expectativas de los arrendadores respecto de la restitución de los bienes inmuebles arrendados, continuando la problemática de una excesiva duración de los procesos.

Debido a la persistente problemática y aumento de los casos de no entrega de inmueble por parte de los arrendatarios, el Estado con el fin de solucionar la problemática, promulgó el 24 de abril de 2019 la ley N°30933, referida al “procedimiento especial de desalojo con intervención notarial cuyo objeto está dirigido a establecer y regular un procedimiento especial de desalojo mediante la intervención del notario y con ejecución judicial”, de la lectura de la ley se advierten requisitos específicos para el desalojo del bien inmueble como por ejemplo: la individualización inequívoca y las referencias precisas de la ubicación del bien; el contrato de arrendamiento estará contenido en el Formato Único de Arrendamiento (FUA), creado mediante Decreto legislativo N°1177 o Escritura Pública ambos con intervención notarial; siendo otro aspecto importante que el bien arrendado podría estar destinado para vivienda, comercio, industria u otros fines a diferencia de la norma antes mencionada que tan solo estaba destinado para los bienes inmuebles que

cuyo uso era de vivienda; esta norma también prevé la cláusula de allanamiento a futuro y sometimiento expreso a lo establecido en ella, con el fin de que el notario constate las causales de vencimiento del plazo del contrato o resolución por falta de pago y el juez de paz letrado ordene y ejecute el desalojo. Lo novedoso de esta norma es que establece un procedimiento complementario entre lo no contencioso y lo contencioso, pues en el aspecto no contencioso se establece que el arrendador puede recurrir mediante la presentación de un escrito ante el despacho notarial del lugar donde se ubica el inmueble e iniciar el procedimiento no contencioso de desalojo por las causales previstas en el art.7 referidas al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento o incumplimiento del pago de la renta convenida, esta última causal puede ser constatada con las constancias de transferencia o depósito de los pagos realizados a través de la cuenta de abono aperturada en una entidad del sistema financiero supervisado por la SBS, si el notario constata la existencia de una de las causales antes aludidas, procede a extender el acta protocolar no contencioso que tiene mérito ejecutivo, con la declaración de procedencia de desalojo y lo referido a lo contencioso se inicia cuando el interesado formula solicitud de lanzamiento dirigida al Juez de Paz Letrado del Distrito en el cual se ubica el bien inmueble arrendado, para lo cual el notario previo cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 9.1 procede a remitir el expediente en copias legalizadas; así mismo, el juez verificará el cumplimiento de los requisitos dentro de los tres días hábiles posteriores a la recepción de los documentos, y luego emitirá una resolución de puesta en marcha al inquilino o cualquier persona que viva en la propiedad, incluida una orden de desvinculación.

Por lo tanto, constituye un procedimiento totalmente célere y por ende, una eficacia especial para la restitución del bien inmueble arrendado, es más en su única disposición complementaria-

transitoria a previsto el acogimiento de contratos celebrados con anterioridad; sin embargo, esta normativa que ha generado una esperanza en la restitución del bien inmueble arrendado a su arrendador, ha generado otro gran problema debido a que sólo ampara a dos causales de desalojo por arrendamiento, esto es “Falta de Pago” y “Vencimiento del Contrato de Arrendamiento”, dejando en desamparo a las causales que se encuentran previstas en el código civil tales como, por ejemplo :1) el darle un destino diferente de uso al bien arrendado; 2) falta de pago de los servicios básicos; 3) sub arriendo; 4) peligro inminente de destrucción del inmueble, entre otras, es en este problema en el que se va a centrar nuestra investigación con la finalidad de determinar si este mecanismo de tutela posesoria puede ser aplicado por extensión o aplicación analógica a otros supuestos de incumplimiento por parte del arrendatario.

¿De qué manera la ley N° 30933, que regula el proceso de desalojo con intervención notarial, puede ser aplicada extensivamente a otros supuestos no contemplados por su artículo 7?

## **1.2. OBJETIVOS**

### **1.2.1. Objetivo General:**

Determinar que la ley N° 30933, que regula el proceso de desalojo con intervención notarial, puede ser aplicada extensivamente a otros supuestos no contemplados por su artículo 7.

### **1.2.2. Objetivo Específicos:**

- Dar a conocer la problemática respecto a los mecanismos de tutela posesoria que han buscado proteger el derecho del arrendador, dentro de un contrato de arrendamiento.

- Demostrar que el contrato de arrendamiento, desde la óptica del derecho obligacional, constituye una relación jurídica compleja.
- Indicar que el desalojo con intervención notarial se puede extender a proteger otras causales que no estén taxativamente señaladas en la ley que lo regula.

### **1.3. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO**

La presente investigación resulta de mucha utilidad práctica que se puedan sentar las bases para una correcta interpretación de las causales que permitan un desalojo con intervención notarial, pues de esta manera se podrá abrir un abanico de posibilidades para que los arrendadores vean verdaderamente satisfecho su derecho a la restitución del bien, del cual ellos son los propietarios.

## **II. MARCO DE REFERENCIA**

### **2.1. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO**

- Pulido (2019), “El desalojo notarial Express en la restitución del bien inmueble Peruano” realizó su “trabajo de tesis para obtener su título profesional de Abogado, en la Universidad Cesar Vallejo” Perú, su tesis estuvo basada en determinar si el desalojo express constituía un mecanismo célere de obtención o restitución del bien inmueble, concluyendo que “es el mejor mecanismo de satisfacción de restitución de un inmueble arrendado y no pasar por un proceso engorroso ante el poder judicial por las causales previstas en el código civil”.
  
- Gonzales (2018), “El Desalojo Express como mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el bien en la legislación civil peruana” realizó su trabajo de tesis para obtener el grado de Maestro en Derecho, en la “Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo”, basó su tesis en analizar si “el desalojo express constituye un mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el predio de acuerdo a la legislación civil peruana”. Llegando a la conclusión de que “existen deficiencias e insuficiencias en el artículo 594 del Código Procesal Civil modificado por el artículo cinco de la ley 30201”.
  
- Castillo (2015), “El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario” realizó su trabajo de tesis para obtener el título profesional de Abogado, en la Universidad Privada Antenor Orrego, basando su tesis en “determinar de qué manera el propietario de un bien inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento, al vencimiento de este por las causales

previstas en la ley, puede demandar desalojo por vencimiento de contrato o desalojo por ocupación precaria en el Perú. Concluyendo en que el artículo 911 del Código Civil no debe ser de aplicación al arrendamiento vencido el plazo y hecho el requerimiento. Asimismo, que el precario debe ser el que posee el bien por liberalidad y tolerancia del concedente y sin vinculo jurídico”.

- Flores (2016), “Análisis comparativo del desalojo en el proceso monitorio y extraordinario del nuevo Código Procesal Civil Boliviano” realizó su trabajo de tesis para obtener el Diplomado Superior en Derecho Procesal Civil, en la “Universidad Andina Simón Bolívar”, basando su tesis en analizar si con la implementación del nuevo Código Procesal Civil Ley N°438, la carga procesal tendrá una disminución en la tramitación de los procesos. Concluyendo que “la nueva estructura del Código Procesal es muy efectiva, tanto en el procedimiento como para la disminución de la carga procesal”.
- Gómez (2008), “La necesidad de reformar los Procedimientos del Juicio Sumario de Desocupación y Desahucio en la Legislación Guatemalteca” realizó su trabajo de tesis para obtener el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y título profesional de abogado y notario, en la Universidad de San Carlos de Guatemala, basando su tesis en el análisis del Juicio Sumario de desocupación y desahucio. Llegando a la conclusión de “que la aplicación del juicio sumario lo utilizan como herramienta para la solución de controversias derivadas del incumplimiento de un contrato de arrendamiento”.

- Toscani (2018), “Procesos organizativos de los habitantes de hoteles-pensión. Problemática de vivienda y desalojos en Constitución entre los años 2007 y 2018” realizó su trabajo de tesis para obtener el título de Doctora en Ciencias Sociales, en la “Universidad de Buenos Aires”, basando su tesis en “identificar los diferentes procesos organizativos que realizan en articulación con organizaciones barriales y organismos estatales para afrontar las situaciones de desalojo y la problemática habitacional, entre los años 2007 y 2018 en el barrio de Constitución”. Consignando como reflexiones finales a modo de conclusión es que “existe una problemática respecto del acceso a una vivienda propia, acentuándose la modalidad de alquileres en su realidad de hoteles y pensiones con la consiguiente dificultad de la entrega de los bienes inmuebles a sus propietarios, lo que ocasiona una gran cantidad de peticiones de desalojo”.

## 2.2. MARCO TEORÍCO

### CAPÍTULO I CONTRATO, COMO CATEGORÍA JURÍDICA DE DERECHO PRIVADO PATRIMONIAL

#### A. Definición

Es un convenio en el que participan dos o más sujetos, para establecer, variar, suprimir, la relación jurídica de naturaleza patrimonial, la misma que se perfecciona con la coincidencia y aceptación como pilar de los convenios consensuales. Según (Gaceta Jurídica., 2007), la Jurisprudencia ha determinado que “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”. Se dice que el contrato es ley entre las partes por cuanto que lo acordado se tiene que cumplir por el principio de Consensualidad y el principio de Pacta Sunt Servanda, que en síntesis se determina que la fuerza obligatoria del contrato se impone a las partes intervinientes como a los terceros que se involucren en él.

En nuestra legislación, Doctrina y Jurisprudencia existen un sin número de clases de contratos, tanto nominados como innominados, pero para la presente indagación sólo desarrollaremos el contrato de arrendamiento y algunas de sus formas de conclusión y resolución.

#### B. Contrato de arrendamiento

CAPCHA (2011), sostiene que “es un modelo de contrato en donde el arrendador se obliga a entregar temporalmente al arrendatario el uso de un bien inmueble por cierta cantidad de dinero pactado” (p. 135). En este caso especial de acuerdo al trabajo que se esboza, en el contrato se consignan cláusulas para el correcto uso del inmueble y que deben estar plasmados en el Formato

Único de Arrendamiento (FUA), con firmas legalizadas o Escritura Pública, en el cual conste las partes contratantes, la descripción del bien inmueble, el monto y plazo de arrendamiento; también contendrá la cláusula de allanamiento a futuro por parte del arrendatario quien se obliga a la entrega del bien inmueble al vencer el plazo pactado o resolución de contrato por falta de pago de los meses de arriendo; cláusula de sometimiento a la competencia notarial y la cláusula de la cuenta de abono.

### **1. Incumplimiento de contrato**

El incumplimiento del contrato en nuestra legislación se encuentra prevista en los artículos 1428 y 1429 del Código Civil, referidas a la resolución del contrato con prestaciones recíprocas, sin embargo podemos decir que el incumplimiento de contrato es cuando de manera objetiva denota un incumplimiento de una obligación derivada del acuerdo pactado e inclusive así se haya cumplido de manera tardía o defectuosa; así mismo también se refiere al deber de colaborar para que el acuerdo surta efectos plenos; la resolución puede ser de origen convencional o legal.

En nuestra jurisprudencia conforme lo menciona (Gaceta Jurídica., 2007), “La resolución de un contrato puede ser de origen legal o convencional, como ocurre en el caso de la resolución por incumplimiento contemplado en el artículo 1428, 1697, 1698 y demás del Código Civil o como en el caso de la resolución expresa, regulada por el artículo 1430 del mismo cuerpo legal antes citado. La resolución prevista en la Ley puede distinguirse

a su vez en la resolución de origen legal en interés de la parte y la resolución de origen legal en interés de la propia Ley; la primera otorga el derecho de opción a solicitar el cumplimiento del contrato o la resolución del convenio en caso de incumplimiento por una de las partes de unas de las prestaciones a las que estaba sujeto, tal como lo prevé el artículo 1428 del Código Civil y en la segunda la resolución opera de modo objetivo sin opción a discutir, sólo verificar si se produjo el acontecimiento que se encuentra previsto en la Ley para el contrato". P, 531.

Sin embargo, el artículo 1428, debe conjugarse con las obligaciones previstas en el artículo 1681 de nuestro Código Civil, el cual establece las diversas obligaciones del arrendatario, pero que para efectos de nuestro estudio debemos incidir en las cláusulas de resolución de contrato que forman parte inexorable del contrato de arrendamiento que tiene por finalidad el correcto uso del bien inmueble y estas se encuentran amparadas en el artículo 1697 del Código Civil, además de los dos aspectos fundamentales en lo que respecta al pago puntual de la renta en el plazo y lugar convenido y devolver el bien al arrendador a la culminación del plazo del convenio, conforme lo recibió, sin daño que por su uso común se hizo.

## **2. Falta de restitución del bien inmueble por vencimiento del contrato.**

Todo contrato de arrendamiento con plazo determinado e indeterminado tiene dentro de una

de las obligaciones del arrendatario, la devolución del mismo a la terminación del período pactado o cuando lo solicite el arrendador. Con el fin de comprender mejor este ítem, debemos desarrollar algunos conceptos como los siguientes:

**a) Restitución**

Es un acto obligatorio que se impone legalmente a una persona que se le ha cedido en uso un bien por un tiempo determinado. El tratadista (Gherzi, 1988), manifiesta que: “Es la obligación de restitución en cierto tipo de contratos en los que el deudor se queda en poder de la cosa desde el inicio de la obligación hasta que se deba producir la devolución.

Para (Cazeaux & Trigo Represas, 1977), los tratadistas latinoamericanos distinguen en las obligaciones de dar cuatro fines: Constituir Derecho Reales; Transferir el Uso; Transferir la Tenencia y restituir la cosa a su dueño”.

Para la doctrina alemana, al igual que la doctrina latinoamericana, se prevé según (Enneccerus, Kipp, Wolff, & Lehmann, 1933), manifiestan que dentro de las “obligaciones, la obligación de restitución o devolución del bien, cuando se celebran contratos de uso temporal, como en los casos del contrato de arrendamiento con plazo determinado”.

**b) Vencimiento de contrato**

Esta referido a la culminación del plazo determinado en un contrato de naturaleza temporal, como en los casos de contratos de arrendamiento de bienes en donde se ceden su uso y disfrute por períodos concretos o pactados.

**c) Restitución de bien por vencimiento de contrato**

Esta referida a la entrega del bien inmueble cedido en arrendamiento, cuando se ha vencido el plazo del contrato de arrendamiento. El contrato de arredramiento que se pacta por tiempo determinado, trae como obligación principal la restitución del inmueble arrendado a su arrendador a la fecha de su vencimiento. Así lo establece el artículo 1699 del Código Civil, al establecer “Que, el arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas, esto es, expirado el plazo determinado, el contrato fenece de pleno derecho procediéndose a la desocupación del bien, y sin que se requiera de acción judicial alguna para obtener el fenecimiento del contrato; este es automático, pudiendo accionarse por lo tanto el desalojo”.

**d) No restitución del bien al vencimiento del contrato**

Esta referida a la negativa del arrendatario a realizar la entrega del bien inmueble que le ha cedido en uso el arrendador mediante contrato de arrendamiento por un tiempo determinado y por un monto de renta pactado, en este caso se tiene que recurrir a las acciones legales autorizadas por las normas, como por ejemplo lo establecido en la Ley N°. 30933 ley que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial.

## **SUB CAPÍTULO I**

### **EL PROCESO JUDICIAL**

#### **A. Concepto**

En el transcurso de nuestra carrera profesional se nos ha dotado de diferentes conceptos de proceso y podemos decir que es “Un conjunto de actividades que se desarrollan internamente con el fin de solucionar una incertidumbre jurídica que surge de una contraposición de dos partes”, para el maestro (Véscovi, 2020) “Es conjunto de actos dirigidos a la resolución de un conflicto y resulta en último término un instrumento para cumplir los objetivos del estado: imponer a los particulares una conducta jurídica, adecuada al derecho, y, a la vez, brindar a estos tutelas jurídicas”. Así mismo el profesor Carnelutti citado por (Morello, 1999) esbozo al proceso como “Conflicto intersubjetivo de intereses que se manifiesta en la pretensión de un sujeto, resistida por otro; es decir, entre dos partes: actor y demandado”.

#### **B. Las funciones del proceso**

El proceso está dirigido a la solución permanente y definitiva, por medio de la aplicación del derecho sustantivo, a los pleitos intersubjetivos y sociales que se producen como función genérica del proceso.

Según (Couture, 2002) el “proceso cumple dos funciones principales: 1). Interés individual e interés social en el proceso. Satisface las aspiraciones de una de las partes y se aplica para lograr la paz social y; 2). Función pública del proceso, el proceso está determinado con acceso a todos los miembros de la sociedad y lo dirige una autoridad con investidura pública”.

#### **C. El debido proceso**

Entendido como el derecho fundamental, que autoriza a todo ser humano que se encuentra inmiscuido en un proceso, a utilizar todos los mecanismos previstos en la ley y que estos sean respetados por las partes y el director del proceso. Según Salmon (2012) refiere que “el debido proceso es un medio para asegurar en la mayor medida posible, la solución justa de una controversia, a lo cual contribuyen el conjunto

de actos de diversas características generalmente reunidos bajo el concepto de debido proceso legal, en este sentido, dichos actos sirven para proteger, asegurar o hacer valer la titularidad o el ejercicio de un derecho y son condiciones que deben cumplirse para asegurar la adecuada defensa de aquéllos cuyos derechos u obligaciones están bajo consideración judicial". En la presente investigación el proceso está determinado por lo previsto en la Ley N° 30933, que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, esta ley prevé un procedimiento dual, no contencioso y contencioso.

#### **D. El principio de celeridad**

Referido a la rapidez con la que se debe actuar en un proceso, sin mediar demoras innecesarias o injustificadas, que traen consigo la aplicación de una justicia pronta que se determina dentro de un plazo razonable y previsto en la ley. Para el maestro (Monroy Galvez, 2004) refiere: "Ser la expresión concreta de la economía por razón de tiempo, los plazos deben cumplirse y las dilaciones innecesarias deben ser sancionadas. Entendiendo que una justicia tardía no es justicia, asimismo, entendemos por este principio que los procesos judiciales deben llevarse en el tiempo establecido por la ley, evitándose la tardía respuesta de la justicia" (p. 93).

#### **E. Evolución del proceso de desalojo**

En el transcurso de los tiempos, diversos códigos han previsto la restitución de los bienes inmuebles a los propietarios que cedieron en arrendamiento, recibiendo diferentes denominaciones debido a la época en la que se encontraban, entre ellos podemos mencionar "Acción de Desahucio", "El Juicio de Desahucio" "Juicio de Aviso de Despedida y actualmente "Proceso de desalojo". Según (Orgaz, 1961) Un desalojo es una acción o juicio diseñado para hacer que el inquilino abandone la propiedad arrendada, ya sea un tenedor inestable o un intruso. Los inquilinos pueden ser desalojados debido a la expiración del contrato de arrendamiento, la falta de pago de dos alquileres, el inquilino cambió el destino de la propiedad y el propietario debe ocupar la propiedad.

En Roma se le conocía como “Locatio Conductio Rerum”, al contrato que se firmaba por las partes de forma voluntaria y se establecieron causales de extinción como la conclusión del plazo pactado, menoscabo de la cosa arrendada, entre otras, causales que se invocaban para la restitución o entrega del bien a su propietario, en caso de no hacerlo se procedía al desahucio.

En la época media el señor Feudal se tornó en dueño absoluto de las tierras que poseía y la única forma de entregar los terrenos eran para ser cultivados por los siervos y colonos, a quienes les daba una parte pequeña de los frutos, prevaleciendo la figura de la locación.

La historia refleja que el arrendamiento es parte de los derechos reales de propiedad, ya que se entregaba a los terceros para use y disfrute del bien, pero con contratos temporales de uso y con ciertas condiciones que obligatoriamente tenían que cumplir, este hecho dio lugar a la aparición de arrendamientos de las denominadas fincas urbanas y rústicas para vivienda y trabajo de la tierra respectivamente, en caso de no darse cumplimiento al contrato o de no restituirse el bien, las personas se hacían merecedoras a castigos severos con penas públicas denominándoseles como “Reo Delincuente” .

En la modernidad, el crecimiento poblacional y el surgimiento de las grandes ciudades metropolitanas han traído un gran problema social, debido a que muchas personas migran a las grandes urbes y otras se expanden a lugares inhóspitos, pero el problema más grande como en años anteriores es la falta de viviendas y con ello el acceso a viviendas por alquiler, con el subsecuente riesgo de la no restitución del bien inmueble arrendado, teniendo el arrendador que recurrir a un penoso y largo proceso judicial de desalojo que dura hasta un promedio de ocho años; Es ante este grave problema social que ingresa el estado para tratar de dar solución y promulga leyes para poder dar seguridad jurídica al propietario del bien arrendado y también al inquilino o usuario, tratando en todo momento de reducir los plazos de los procesos de desalojos y evitar las diferentes formas de dilatarlos, partiendo del punto que este proceso existen dos posiciones en

conflicto, por una parte el demandante que es el propietario quien busca que se le entregue el bien arrendado y el demandado que busca la no entrega del bien arrendado, existiendo en nuestro país diversos problemas en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a diversos rubros (vivienda, comercio, etc), que hacen aún más difícil que un proceso de desalojo tenga un resultado positivo para el arrendador, precisando que estos problemas vienen desde épocas anteriores que influyen mucho en los procesos previstos en las normas subjetivas entre ellas el aviso de despedida, previsto por el código de procedimientos civiles de 1912; por persistencia de la problemática se promulgaron leyes de excepción como la Ley N° 8765, D. Ley N°. 21938 y Reglamento N°. 052-77. También la Ley de Promoción de la Inversión Privada, D. Legislativo N°. 709, que normó el proceso de desahucio con el fin de dar mayor seguridad jurídica y aplacar el problema social, con la consecuente restitución del bien inmueble a su propietario como acto de justicia. “El derogado Código de Procedimientos Civiles lo normó bajo el nombre de desahucio y el Código Procesal Civil con el nombre de desalojo en los artículos 585 al 596”, posteriormente se expidió la Ley N°. 30201, Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos; D. Legislativo N°. 1177, Régimen de Promoción de Arrendamiento para Vivienda y por último la noma que es materia de análisis la Ley N°. 30933, Ley que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial, esta normativa se considera novedosa y de mayor seguridad jurídica porque tiene tres características especiales que son: Cláusula de Sometimiento, Cláusula de Allanamiento y Cláusula de Cuenta Abono, sin dejar de lado el FUA y la inscripción prevista en el D. Legislativo N°. 1177, además agrega el Contrato de Arrendamiento contenido en Escritura Pública.

## **F. Proceso de desalojo**

El término desalojo se usa para definir el acto de quitarle la propiedad material de un bien inmueble a un individuo en base a una orden de una autoridad judicial o gubernamental, y la decisión anuncia la decisión de desalojar al inquilino o al propietario. propiedad.

Existen diferentes tratadistas que definen el desalojo como el profesor (Gonzales Barrón, 2013) quien nos dice que se trata de una “Acción posesoria del poseedor mediato al exigir la restitución del bien inmueble ante el poseedor inmediato” (p.18), este concepto es importante porque nos ubica dentro de los derechos reales referentes a la posesión que siempre tiene un propietario; es decir que el propietario al celebrar un acto jurídico plasmado en un contrato de arrendamiento con plazo determinado entrega su posesión inmediata al arrendatario, con diversas estipulaciones, convirtiéndose efectivamente el dueño en poseedor mediato, este hecho estrecha relación para poder entablar un proceso de desalojo por las causales de vencimiento del contrato, falta de pago de los meses arrendados y por darle distinto uso al bien conforme a lo pactado, entre otros. Para (Ledesma Narváez, 2008) “se trata de una petición de carácter personal que rescata el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por una persona que carece de título, sea por una obligación exigible de entregarlo o por tener la condición de precario”. Así mismo Palacios citado por (Hinostroza Minguez, 2017), “la meta del desalojo únicamente involucra la invocación, de parte del actor de un derecho personal a requerir la devolución del bien”. De otro lado tenemos que sustantivamente el desalojo es la facultad que tiene el propietario que a su vez es poseedor mediato o arrendador de un bien inmueble para solicitar que el arrendatario u ocupante del bien restituya su posesión al haber culminado el contrato de arrendamiento o en su defecto cuando existen motivos válidos que truncan su continuación. Teniendo en cuenta que el origen del arrendamiento deriva del derecho de propiedad, por cuanto que formalmente es el único autorizado a dar en arrendamiento un bien inmueble que es de su propiedad, es por ello que es una

obligación detallar que sustantivamente en nuestra legislación Constitucional se encuentra previsto en el artículo 70° de la Constitución Política del Estado y el Artículo 923 del Código Civil, ambas normas establecen que la propiedad es inviolable y también es el poder jurídico que autoriza a su propietario a usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, el cual debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la norma. De otro lado en el campo adjetivo según (Palacios Lino, 1994) el proceso de desalojo “(...) tiene por finalidad recobrar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión” (p, 285).

Entonces diremos que la demanda de desalojo es la acción que utiliza la persona (propietario – arrendador) en contra otra persona (arrendatario), que conduce un bien inmueble, para que este último sea restituido al primero, acción que se utiliza definitivamente cuando se ha culminado la vigencia del contrato de arrendamiento o se ha incumplido algunas de las causales previstas en el citado contrato; según Lino Cornejo, citado por Hinostroza (S/F), reflexiona diciendo que el juicio de desalojo “(...) la acción que se ejerce con la finalidad de recuperar el uso y goce de un bien inmueble habitado por quien adolece de un título para poseerlo, sea por la obligación de restituirlo o por retrotraer el modo de simple foráneo sin intención a la posesión” (p, 230); Hernández & Campos (2011) indica “El objeto del proceso de desalojo consiste en dejar libre el uso de los bienes materia del proceso, retribuyéndolos, con el uso de la fuerza pública si fuera necesario, a la acción de sus detentadores”. (p, 35).

Como anteriormente se ha manifestado existen diversas normas que se ocupan del desalojo en lo concerniente a la acción que se ejerce con el objetivo de recuperar un inmueble que se encuentra en posesión de un arrendatario o persona que no tiene un título válido para ocuparlo, pero en esta investigación lo que es de importancia es el desalojo célere o express, por lo tanto, abordaremos los conceptos más saltantes de la Ley N°. 30933, que Regula el "Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial.

## CAPÍTULO II

### LA RELACIÓN JURÍDICA DE ARRENDAMIENTO DESDE LA ÓPTICA DEL DERECHO DE OBLIGACIONES

#### A. **Noción de arrendamiento**

En el código civil existe una variedad de contratos a los que podemos denominar “Típicos”, por tener la característica especial de estar regulados explícitamente bajo ciertas reglas, que resultan ser propuestas propias del legislador. Sin embargo, existe una variedad más extensa de tipos contractuales dejados al libre albedrío de la autonomía privada o poder normativo de los particulares. Conforme a esto, podemos entender el auge del desarrollo de la parte especial de la teoría de los contratos. Véase que la parte general propiamente dicha, fue creada para ser aplicable a todos los contratos, sin embargo, la autonomía contractual ha desencadenado una evolución más extensa de la parte especial, donde con el tiempo, cada tipo contractual ha sido desarrollado con sus propias reglas, creando un desarrollo de la institución más complejo, dejando en desuso la parte general. (Roppo, 2001) (p. 99-100)

En el presente trabajo, el tema que nos aborda es el de un contrato típico especial dentro de nuestro cuerpo normativo civil. Denominado como contrato de arrendamiento, es quizá, el que más ha tenido problemas en doctrina y en jurisprudencia.

Legislativamente en el artículo 1666 del CC se define como: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”. En ese sentido, queda claro que este tipo contractual lleva inmersa una relación jurídica de carácter obligatoria, como primer hito; y, esto se puede deducir de la misma disposición, cuando señala **“Se obliga a ceder”**. **Esto permite inferir que es un contrato con efectos obligatorios; es decir, el plano de la productividad produce obligaciones como el efecto principal.**

Paralelamente a su carácter meramente obligatorio como el esqueleto de su aspecto fisonómico. Este contrato lleva inmerso un derecho de posesión. Y esto llama la atención cuando el Código Civil define a la posesión como un hecho jurídico. Y es que, la posesión químicamente pura es una situación de hecho respecto de un bien donde no se desprende ningún derecho. Sin embargo, como hecho jurídico, produce consecuencias jurídicas que resultan ser el móvil para inducir a error a algunos para considerar que es un derecho. En todo caso, cuando la posesión (uso y disfrute) se encuentra inmersa en otro derecho, estamos frente a un derecho de posesión. Y esto es fácil de advertir, porque los atributos de uso y disfrute respecto de un bien, no nacen de una simple detentación (situación de hecho), sino, adquieren tal calidad cuando tienen el respaldo de un derecho, de donde se desprenden como prerrogativa. Un ejemplo de ello es el usufructo, el mismo que es un derecho real que implícitamente contiene a la posesión, por ello da el derecho a poseer y a recuperar el bien en caso de despojo. Así mismo, en el arrendamiento como un derecho de crédito, implícitamente se tiene a la posesión, porque la prestación principal del contrato en mención es la de “ceder el uso”. Resulta ser entonces un derecho de posesión que nace como efecto propio del contrato y tiene el respaldo suficiente del derecho de crédito donde se encuentra inmerso para activar mecanismos de tutela ante la lesión a un interés, que dentro del programa contractual resulta ser jurídicamente protegido.

## **B. Características del arrendamiento**

El contrato de arrendamiento presenta las principales características:

- **Es un contrato consensual:**

Es decir, se perfecciona y agota su celebración en el mero consentimiento o declaraciones de voluntad conjuntas.

- **Es un contrato No Solemne:**

La ley no sanciona con nulidad si dicho contrato se celebra con la forma que crean convenientes las partes.

- **Es un contrato de prestaciones recíprocas:**

Esto indica que el presente contrato es sometido al principio de reciprocidad donde las prestaciones son interdependientes.

– **Es un contrato oneroso:**

Es oneroso porque de ello se desprende el requisito constitutivo del contrato, es decir, el objeto. Y como sabemos el objeto tiene que ser un bien que sea susceptible de intercambio en el mercado. Oneroso o patrimonial.

– **Es un contrato Conmutativo:**

Las prestaciones están señaladas y no está sometido a un evento ajeno a las partes que resulte ser un riesgo dentro de la economía del contrato.

**C. Bien materia de arrendamiento**

El bien materia del presente contrato, es el que se encuentra inmerso en el requisito del objeto del contrato. De este modo, el bien puede ser un bien mueble e inmueble, así como, material o inmaterial. Una cosa que pueda ser devuelta y que este a libre disposición del arrendador donde no necesariamente tiene que ser propietario. En principio se puede inferir que el bien materia de este contrato no puede ser consumible, sin embargo, podría darse en arrendamiento una colección de vinos a fin que sirvan de exhibición en una exposición. El bien puede ser determinado o determinable. Existe arrendamiento sobre bien futuro. (Ayllón Valdivia, 2022)

**D. Pago de renta cierta**

El arrendatario tiene la obligación esencial de pagar una renta. Es necesario indica que la renta es denominada en el código civil como “merced conductiva”, precio, alquiler, por el uso del bien. La renta al ser parte del objeto del contrato, también puede ser determinable.

Según Calixto Valverde y Valverde expresa “el precio, la merced conductiva o el alquiler, que todos estos nombres toma ha de reunir la condición de cierto, si bien el concepto de certeza es muy amplio. No obsta a la certeza del precio, que éste no sea en cantidad dineraria, más aún, aunque no medie precio, si éste es sustituido por una equivalencia también cierta, incluso la de servicios personales, o

un aprovechamiento de otra finca, se está en el caso de un arrendamiento”. Esto quiere decir que la merced conductiva no solo podría ser una suma dineraria.

#### **E. Duración del arrendamiento**

Es la modalidad o elemento extrínseco del negocio jurídico que justifica su etapa de productividad de efectos, con ello, terminado el plazo se presenta la etapa de improductividad. Todos los tipos contractuales típicos y atípicos resuelven la relación jurídica con el devenir del tiempo. Sin embargo, aquí estamos frente al único contrato en nuestro ordenamiento jurídico donde el plazo, no resuelve la relación jurídica entre arrendatario y arrendador. Es de precisar que esto pasa cuando existe un plazo pactado por las partes. Porque si hablamos de un plazo legal, el art. 1688 del CC señala: “El plazo del arrendamiento de duración determinada no puede exceder de diez años. Cuando el bien arrendado pertenece a entidades públicas o a incapaces el plazo no puede ser mayor de seis años”. Todo plazo que exceda la presente disposición, se verá reducida al plazo legal. Siguiendo con la idea anterior, el art. 1699 señala: “El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas”. Esta disposición podría inducir a error tras una interpretación de carácter literal. Sin embargo, hay más por desentrañar, y es que seguido a esto el art. 1700:” Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”. Ello quiere decir entonces, que el contrato de arrendamiento no se resuelve con el devenir del tiempo en comparación con los demás tipos contractuales. Mantiene la intangibilidad de la relación jurídica cuando se cumplen 3 requisitos: a) Vencimiento del plazo, b) Permanencia del arrendatario en el uso del bien y b) no solicitud de devolución.

Antes de terminar este punto, es importante advertir que, resulta muy obvio para haberse vuelto controvertido en jurisprudencia. Y es que, interpretar literalmente “solicitar la devolución” no provocara el efecto extintivo de la relación jurídica, máxime si entendemos que estamos frente a un contrato y la única disolución del vínculo se da mediante receso o resolución de contrato. En conclusión, el arrendamiento será resuelto cuando se solicite su devolución acompañada de la resolución del contrato. Caso contrario, pasara a ser un contrato a plazo indeterminado. Es preciso reconocer que no estamos frente a una renovación tacita, porque no hay acuerdo de voluntades para renovar, lo que hay es un fenómeno modificativo que provoca la continuidad del plazo de ser determinado a indeterminado. (Ayllón Valdivia, 2022), (p. 6 y ss).

#### **F. Naturaleza jurídica**

En este punto tenemos que ubicar al arrendamiento dentro de los derechos personales patrimoniales, que, a su vez, contiene una división dual entre derechos reales y derechos de crédito. El problema es ubicar al arrendamiento en alguno de estos campos para poder definir su naturaleza. Para ello, citaremos al profesor Luis Diez Picazo, el cual señala: “El arrendatario es un poseedor de la cosa arrendada y tiene sobre ella un poder directo e inmediato. Es quien utiliza la cosa, conforme a su destino, y quien extrae de ella sus utilidades y frutos sin la cooperación del arrendador”.

Según Luís María Rezzónico: “el derecho del locatario, lo mismo que las servidumbres, el usufructo o la hipoteca que gravan un inmueble, es oponible al sucesor del locador, al adquirente y nuevo propietario de la cosa arrendada. Entonces, del arrendamiento se desprende una “persecutoriedad” cuando el bien entra en el patrimonio del adquirente, por lo que podemos concluir que estamos frente a un verdadero *ius in re* (Ayllón Valdivia, 2022) (p.4). Prerrogativa que permite al arrendatario tener un derecho real sobre la cosa dada en arrendamiento. En efecto, como mencionamos en líneas anteriores,

este es el justificativo para reconocer un verdadero derecho a la posesión. Empero, al ser un contrato es un derecho de crédito. En conclusión, es un derecho real inmerso en un derecho de crédito. Ello último resulta ser la verdadera naturaleza del arrendamiento.

#### **G. El arrendamiento como relación jurídica compleja**

Como se sabe, el derecho de los contratos es un mecanismo de distribución de riesgos, donde las partes mediante la cooperación, prometen procurarse una constante colaboración para lograr la satisfacción de su interés. Dichas normas establecen parámetros o sirven de guía a la autonomía de las partes en el recorrido por todo el iter contractual.

Sin embargo, se ha visto reservada la aplicación del derecho de relaciones jurídicas obligatorias como institución complementaria al derecho de los contratos.

Visto desde este punto, algún sector de la doctrina ha resaltado el desuso del derecho de obligaciones, manifestado como una lengua muerta (Monateri, 2004), (p. 39)

Y ello es considerado así, debido a que se olvida que todo contrato lleva inmersa una relación jurídica obligatoria que tiene un conjunto de reglas desde donde se desprenden todos los efectos. En conclusión, entender el derecho de relaciones jurídicas obligatorias, es efectuar una valoración tomográfica de lo que contiene el contrato, es decir, un análisis fisiológico de la estructura de la relación jurídica. Entonces, hablar de arrendamiento no es hablar meramente de un contrato sino, de una relación jurídica. Pero esto resulta ser un trabajo más complejo de lo que parece, porque la pregunta sería ¿En dónde encajaría el arrendamiento dentro del mundo de las relaciones jurídicas? Para ello tenemos que partir desde el concepto de situación jurídica, como aquel gran supra concepto de derecho que vendría a ser todo hecho o acontecer de la vida social, que resulta ser trascendente al merecer juridicidad por parte del ordenamiento jurídico (Fernández Cruz G. , 1994) (p. 46). Entonces la utilidad de la situación jurídica de donde partiremos se fundamenta en que su

función es también la de desarrollar lenguaje jurídico, de donde se explica cómo se desenvuelven y entienden las instituciones jurídicas. Por ello cabe distinguir entonces entre:

– **Situaciones jurídicas simples o mono subjetivas:**

Son las posiciones jurídicas en donde el ordenamiento jurídico entra a tutelar interés de los sujetos, prescindiendo de una vinculación con otros sujetos, dueños también, de otras posiciones jurídicas. Ejemplo: la capacidad de ejercicio.

– **Situaciones jurídicas complejas o plurisubjetivas:**

Son las posiciones jurídicas en donde existe algún tipo de contacto intersubjetivo. A su vez, se divide en dos:

• **Vinculaciones intersubjetivas abstractas:**

En donde existe un contacto entre sujetos o posiciones jurídicas, pero dentro de un plano de indeterminación (sujetos indeterminados). El típico ejemplo en este tipo de vinculaciones es donde el propietario opone su derecho a demás sujetos indeterminados, es decir el derecho de propiedad.

• **Vinculaciones intersubjetivas concretas:**

En donde el contacto intersubjetivo se produce, con sujetos determinados o por lo menos determinables. Este tipo de conectividad intersubjetiva se divide a su vez en dos:

- **Vinculaciones intersubjetivas concretas de oposición:**

Se da cuando un sujeto determinado pretende excluir a otro sujeto determinado en el ejercicio de un derecho, sin haber buscado el contacto intersubjetivo. Seguimos el ejemplo del derecho de propiedad.

Parecido a la vinculación intersubjetiva abstracta, sin embargo, aquí el sujeto a quien se pretende oponer un derecho (derecho real) quien era

indeterminado (miembro de la sociedad) entra en contacto con la cosa, se vuelve determinado. El titular del derecho no se quiso, ni quiere relacionar.

- **Vinculaciones intersubjetivas concretas de cooperación:**

Contrario a lo anterior, en este tipo de vinculaciones, los sujetos si han buscado relacionarse entre sí, para conseguir paliar sus necesidades con algo de lo que el otro carece, procurándole una utilidad.

Entonces aquí se ubica el concepto final de Relación jurídica, entendida como vinculación intersubjetiva concreta de cooperación.

En efecto, partiendo del concepto de situación jurídica, hemos logrado construir el concepto de relación jurídica en su sentido técnico, entendido como un nexo ente dos posiciones jurídicas. Sin embargo, este ligamen entre dos sujetos no se agota en una simple relación jurídica (Fernández Cruz G. , 1994) (p. 46 - 48). El siguiente trabajo, nos convoca a descubrir qué tipo de relación jurídica tenemos al frente cuando hablamos de la palabra “arrendamiento”.

Entonces la relación jurídica tiene dos clasificaciones generales:

- Realizada sobre el intercambio o que vele y vea el cuidado de los intereses generales, es decir, una función económica o social. Especificada en la existencia de relaciones jurídicas patrimoniales y no patrimoniales.
- Y otra realizada respecto del grado de organicidad que tiene una clasificación conforme a:
  - Relaciones jurídicas simples en donde existe una posición jurídica desde cada polo que la constituye. Es decir, un vínculo que correlaciona dos situaciones específicas, por ejemplo, entre Crédito y Débito.

- Relaciones jurídicas complejas, en donde presentan una estructura orgánica de posiciones jurídicas múltiples. Es decir, no contienen solo una posición jurídica en cabeza de los titulares del vínculo, sino, una estructura más compleja.

Aquí encontramos a la relación jurídica obligatoria (Fernández Cruz G. , 1994) (p. 46- ss).

Visto ello así, la obligación como relación jurídica compleja ha dejado de lado hace mucho la concepción romanista basada en el lado activo y no pasivo en donde la obligación como relación elemental está limitada a la prestación debida al acreedor. Lejos de esto, los manuales alemanes de schuldrecht y los manuales italianos de instituciones del derecho privado conciben una perspectiva distinta. La obligación entonces es reconstruida como una relación jurídica compleja, el cual está constituida por un núcleo denominado deber de prestación e integrada por una serie de deberes que resultan ser accesorios y secundarios ( Mengoni, 1984) (p. 508)

Así mismo, “La relación obligatoria es compleja porque contiene deberes de prestación principales, prestaciones secundarias y deberes accesorios. Lo principal es la acción humana, núcleo de la obligación. La prestación secundaria depende de la prestación principal. Y los deberes accesorios cautelan el vínculo obligacional, protegen a las partes, en sus personas o en su patrimonio y protegen a los terceros que con la obligación tengan un especial contacto. Estos deberes accesorios son deberes de protección o deberes funcionales” (Castronovo, 2012)p. (55-76). En conclusión, la complejidad de este vínculo se ve, desde la superación de la centralidad de la prestación como único deber en la relación jurídica obligatoria.

#### **H. Deber principal, accesorio y deberes de protección derivados del arrendamiento**

Una idea sentada sobre lo que ahora es el nuevo derecho de relaciones obligatorias es aquella donde la obligación comprende más que débito y crédito (posiciones jurídicas), y que varían en todo momento a lo largo de su desenvolvimiento. Esa idea llevo a que en Alemania se tome a la relación jurídica obligatoria como una estructura o proceso. La relación de obligaciones entonces no solo es compleja, sino, mutable en el tiempo y orientada a una finalidad (Antunes Valera, 2005) (p. 65). Por tanto, la relación obligatoria tiene deberes principales, entendida en su sentido más estricto desde roma. Pero también tiene otro tipo de deberes.

Esta teoría nace en Alemania, en donde la responsabilidad y el incumplimiento del contrato se centran solo en el concepto de imposibilidad de la prestación imputable al deudor. Donde se trata de suplir el vacío donde no existe protección al patrimonio ni a la persona, más si solamente a la prestación. En cambio, si hay un ilícito extra patrimonial, se debería regir por la disciplina de los ilícitos extracontractuales. Sin embargo, la responsabilidad extracontractual no es una cláusula general, es un régimen bastante restringido donde los ilícitos están encerrados en un número clausus y las voces de daños resarcibles bajo este sistema están codificados bajo reserva de ley. Teniendo las cosas así, los deberes de protección son concebidas como una suerte de responsabilidad extracontractual en el territorio de la responsabilidad contractual y que por otro lado corrige defectos del régimen de responsabilidad por ilícitos: “la categoría es extendida más allá del límite señalado por el concepto de integración del contrato, hasta someter el régimen de la responsabilidad contractual incluso los daños ocasionados a la persona o a los bienes de una de la partes por comportamientos culposos de la otra, de los cuales la relación contractual ha sido una simple ocasión ( (Mengoni, 1984) (p. 510).

Con todo esto, la teoría de los deberes de protección es de indudable aplicabilidad en un ordenamiento jurídico como el de nosotros. Nuestro sistema se rige por una cláusula general que es fuente de

deberes, el artículo 1362, el principio de buena fe. Entonces el fundamento de los deberes de protección que justifican el nuevo derecho de relaciones obligatorias como relaciones complejas aquí en el Perú, no es para suplir los defectos de un régimen de responsabilidad como el alemán tan rígido, sino para ampliar la tutela del interés del acreedor. En ese sentido, el contrato de arrendamiento genera una relación obligatoria compleja donde coexisten obligaciones principales del arrendador de entregar el bien (art. 1678 del CC.), de mantener al arrendatario en el uso del bien durante la vigencia del contrato (art. 1680 del CC.), del arrendatario de recibir el bien (art. 1681, numeral 1 del CC.), de restitución (art. 1681, numeral 10 del CC.), etc. También concurren deberes de protección como mantener en buen estado el bien para el fin del arrendamiento (art. 1680, numeral 1 del CC.), de cuidar el bien diligentemente, realizar reparaciones necesarias (art. 1680, numeral 2 del CC.), hacer reparaciones según la ley o el contrato (art. 1681, numeral 6 del CC.), obligación de protección negativa de no introducir cambios ni modificaciones en el bien (art. 1681, numeral 8 del CC.), etc.

Obligaciones secundarias de permitir al arrendador de inspección por causa justificada (art. 1681, numeral 5 del CC.), la obligación secundaria negativa de uso impudente del bien o con fin ilícito (art. 1681, numeral 7 del CC.) (Morales, 2013, p. 60).

En conclusión, el arrendamiento es un contrato típico. Su naturaleza jurídica es la de un derecho de crédito que lleva inmerso un *ius in re*. Es un nexo entre dos situaciones jurídicas o vínculo denominado relación jurídica. Se encuentra dentro de la categoría de relaciones jurídicas complejas porque contienen más deberes que los que puedan estar previsto en la norma o por acuerdo de las partes, donde se integran con la finalidad de salvaguardar el patrimonio y la integridad de los sujetos intervinientes (Fernández Cruz G. , 2004) (p. 810)

## CAPÍTULO III

### EL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL Y LA POSIBILIDAD DE APLICACIÓN A OTRAS CAUSALES NO CONTEMPLADAS

#### A. El desalojo con intervención notarial como remedio posesorio.

Se tiene conocimiento sobre la existencia de mecanismos de tutela para todos los derechos subjetivos. Estos mecanismos de tutela se especifican en remedios, es decir, (también derechos) puestos a disposición de los sujetos, para hacer valer o reclamar tutela ante la lesión o peligro de lesión de un determinado interés merecedor de tutela. Repárese, todo interés es la necesidad objetivamente valuable hacia un bien. Entonces, ante la lesión a un interés, se ve comprometido el ordenamiento jurídico, para conferir un determinado remedio en aras de protección (Di Mjo, 2012) (p. 80). En ese sentido, en el plano de los contratos de arrendamiento. Existe la necesaria idea de recalcar que estamos ante un derecho de crédito y como tal, existirán hipótesis en donde el interés inmerso en el derecho subjetivo se vea lesionado. Por ello, es una relación jurídica obligatoria que comporta el interés del acreedor, en orden a la satisfacción de sus intereses. (Morales Hervias, 2013)

**En ese orden de ideas, lo que se debe proteger, desde el plano del creditor es “el interés creditorio” (Cesare Massimo, 2019) ,(p. 113). Y ello se fundamenta en la idea de que, este tipo contractual, dentro de sus presupuestos o elementos subjetivos tiene a dos partes. Quien da en uso y disfrute un bien denominado arrendador y quien da a cambio una renta o merced conductiva denominado arrendatario. Lo importante entonces, es la protección del arrendador, cuando ya hizo entrega de la posesión respecto del bien. Debido a esto, el legislador ha dado una serie de remedios para el arrendador. Tenemos así, el Desalojo del CPC, desalojo con cláusula de allanamiento futuro y el Desalojo por el DL 1177.**

**Sin embargo, todos estos, son una serie de remedios que resultan ser ineficientes respecto de su aplicación. Porque si bien se aplican, no logran atender al resultado esperado.** Y si se

logra el resultado, se hace a expensas de altos costos de transacción en vía judicial; como el cuestionamiento del título, excepciones, invocar prescripciones adquisitivas y construcciones sobre el bien, etc.

En aras de suplir algo que pareciera ser un vacío, lo que provoca el legislador es la creación de un nuevo remedio a través del desalojo exprés con intervención notarial. Sin hacer un análisis costos beneficio o entender que ya tenemos establecidos remedios posesorios expresamente en nuestro ordenamiento jurídico. Sin embargo; y, llegado a este punto, una duda invade y es idóneo cuestionarnos **¿el desalojo con intervención notarial es un verdadero remedio posesorio?** Frente a este interrogante vale la pena citar a esta ley 30933 en su artículo 2 señala: “Podrán acogerse a los dispuesto en la presente ley el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble, contra el arrendatario que se ha sometido expresamente al procedimiento establecido por la presenta ley”. La ley prescribe que cualquier sujeto puede ejercer tal prerrogativa cuando tenga derecho a la restitución, con ello la fórmula que discrimina al poseedor tiene la misma política que el código procesal civil (No importa la calidad de poseedor). Lo que resulta ser obvio para todo aquel remedio posesorio que busque proteger la posesión antes que al poseedor. Nuestro código civil por ello acoge la teoría de Ihering (Teoría Objetiva). Entonces, este remedio posesorio se sirve para ser un mecanismo de protección prescindiendo de la calidad del poseedor. En síntesis, protege la posesión.

**B. Las causales cerradas para la procedencia del desalojo con intervención notarial y el interés del arrendador**

Sobre las causales como ya hemos advertido, **tenemos serios problemas, porque las causales se someten a un régimen restrictivo, que no toma en cuenta al arrendamiento como relación jurídica compleja. Tampoco toma en cuenta que el abandono de la centralidad de la prestación como único deber dentro de la relación de arrendamiento, es una realidad en el nuevo derecho de obligaciones.**

Justamente por ello, es importante traer a colación el derecho de obligaciones. Es el justificativo y objeto del presente trabajo.

El instrumento idóneo para poder desentrañar los graves errores que tiene el desalojo con intervención notarial y su inutilidad frente a otros tipos de desalojo, que resultan regular las mismas consecuencias jurídicas.

Teniendo esto así, resulta fácil poder remitirnos a la ley N° 30933, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial. En específico hay que remitirse al artículo 7 el cual señala las causales para su aplicación, señalando lo siguiente:

*“El desalojo al amparo de la presente ley procede cuando se configura alguna de las siguientes causales”:*

- 1. “Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento”*
- 2. “Incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento”.*

Como se puede apreciar, la presente ley toma en consideración dos fenómenos: a) la disolución provocada del vínculo por el simple devenir del tiempo y b) el incumplimiento de la prestación principal. **Entonces resulta de esto comprender que el remedio se activa por una causal no imputable y otra imputable al arrendatario.**

Por otro lado **¿ello es suficiente para cubrir las necesidades del tráfico comercial respecto de las actividades económicas inmersas en los arrendamientos?**

Para entender esto, es eficiente generar la siguiente duda ¿Qué pasa si el arrendatario está obligado a dar en garantía un monto

equivalente a la renta e incumple esta obligación? (Una obligación de garantía), ¿se puede resolver el contrato? Por lo demás, la respuesta es un sí. Siempre que dentro de los parámetros de la buena fe resulte que el arrendador perciba en el inquilino conductas que permitan inferir un riesgo de deterioro sobre el bien y que dicho incumplimiento, provoque la ausencia de una garantía ejecutable que cubra los daños irrogados de una posesión negligente.

Para fundamentar eso, pasaremos a ver que, sin mucho esfuerzo podemos citar un ejemplo típico que tiene constante ocurrencia dentro de los usos y costumbres en el tráfico comercial. Y es que la obligación de garantía, muchas veces es redactada bajo la naturaleza de “**renta adelantada**”.

Entonces ¿Podría asimilarse a las causales de desalojo de la presente ley? Creemos que sí. Para fundamentar esto, citaremos un modelo de cláusula del pago de la merced conductiva que es usado constantemente en los arrendamientos:

*“CLAUSULA QUINTA: Las partes acuerdan que el monto de la renta que pagara el arrendatario, en calidad de contraprestación por el alquiler asciende a la suma de mensuales. Así mismo, a la firma del presente contrato el arrendatario entrega a la arrendadora en forma adelantada una renta adicional por la suma de los cuales no generarán intereses ni renta y serán devueltas a la entrega del bien, previa verificación del cumplimiento de todos los pagos a los que está obligado el arrendatario, así como entregar el inmueble en las mismas condiciones que estipula en la cláusula anterior”*

Como se puede corroborar, no es muy difícil asimilar ello y más cuando los arrendadores, en el plano de la negociación de nuestro

entorno social, acostumbran a decir: “*El pago es 1x1, es decir un mes adelantado*”.

Como se aprecia entonces, los usos y costumbres resultan ser también un criterio hermenéutico de interpretación del contrato. Entonces es fácil remitirnos al programa contractual y considerar que la autonomía de los sujetos intervinientes regula esta obligación de garantía bajo la naturaleza de **una renta** adelantada. Siendo esto así, el notario deberá remitirse a la común intención de las partes dentro del contenido esencial del contrato y corroborar que las partes celebraron un contrato de arrendamiento en donde el pago se hizo de un mes y del siguiente, de forma adelanta.

Y aquí nos invade otro problema ¿el notario tiene prerrogativas para interpretar el contrato? Y la respuesta también es sí. En el artículo 8, numeral 1 de la misma ley señala:

*“Procedimiento ante notario para la constatación de las causales de desalojo”:*

*“8.1 El notario recibe la solicitud de desalojo, constata el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad, el contenido del contrato de arrendamiento y los requisitos de la solicitud establecidos por la presente ley”*

El notario entonces, está obligado a efectuar un ejercicio hermenéutico interpretativo no solo literal, sino que, ante la ambigüedad de esa literalidad, puede hacer uso de los demás criterios de interpretación, inclusive según los usos interpretativos<sup>1</sup>; de la común intención de las partes en el contrato, ante la verificación de las causales que motivan el desalojo. Y siendo esto así, el desalojo debería proceder sin ningún inconveniente.

---

<sup>1</sup> Bianca, M. (2019). *Diritto civile 3, Il Contratto*. Giuffrè. “Los usos interpretativos: Otra regla de interpretación prevé que las cláusulas ambiguas se deberán entender según lo que se practica generalmente en el lugar en que se celebró el contrato... Las prácticas generales a las que se refiere esta regla son las prácticas de los negocios, es decir, los usos negociales”.

Se podría pensar que esto que estamos afirmando podría sonar forzoso, pero esto guarda sentido en el momento en el que se entiende que solo se ha hecho aplicación *analógica* de la norma. Y que lo mencionado hasta aquí (más allá de pactar o no una obligación de garantía) interesa para fines de una aplicación extensiva, conforme a esta propuesta de admisibilidad; de más causales que las previstas en la presente ley. Algo que se discutirá en las líneas siguientes.

En efecto **¿Estas causales son suficientes para poder tutelar un interés tan amplio como el del arrendador?**

Para entender esto es necesario remitirnos al código civil, por ejemplo, dentro del libro VII, sección segunda del título VI, tenemos el artículo 1681 donde se regulan las obligaciones del arrendatario:

*“1.- A recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino que se le concedió en el contrato...” (...)* “2.- A pagar puntualmente los servicios públicos suministrados en beneficio del bien, con sujeto a las normas que lo regulan” (...); “O, 7.- A no hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres”.

Citaremos estas 3 disposiciones respecto de las obligaciones que tiene el arrendador, las mismas que tras su incumplimiento, son susceptibles de lesionar el interés del arrendador y no solo eso, su patrimonio (deber de protección).

Conforme al numeral primero se invoca el deber de diligencia para hacer uso correcto del bien. No obstante, antes de desarrollar esto. ¿Qué significa la diligencia?: Es una regla de control de impedimentos (Di Mjo, 2012) o es un esfuerzo que se le exige al deudor para superar obstáculos al cumplimiento (Fernández Cruz G. , 2004) (p. 609).

Entonces, legislativamente existe un deber de diligencia (deber de cuidado del patrimonio, deber de protección). Este deber implícito en la relación, impone una conducta de cuidado al arrendatario donde debe agotar todos sus esfuerzos para evitar que el bien termine sufriendo algún perjuicio. Si esto resultase correcto (y lo es). ¿Dónde está la tutela del arrendador frente al incumplimiento de este deber? **Si sabemos que la ley de desalojo notarial no consigna una causal para el incumplimiento de dicha**

**conducta. Entonces, erróneamente el arrendador tras la búsqueda de un remedio célere, tendrá que soportar daños y perjuicios sobre el bien (debido a un arrendatario negligente) al que tiene derecho a la restitución y conformarse con los demás tipos de desalojo que resultan ser onerosos en términos de tiempo.** Máxime si la inactividad y por ende tardía de la aplicación de un remedio urgente, tendrá como consecuencia dos cosas: a) El grado de lesividad del interés que irá en aumento sin ningún límite y b) desincentivos para la actividad económica, debido a que la aplicación del remedio resulta ser más costoso que los beneficios esperados por la merced conductiva<sup>2</sup>. Debido a que la ley en principio no otorga ninguna solución.

Conforme al segundo numeral, el arrendatario no solo debe hacer el pago de la renta convenida como cumplimiento de una prestación principal, sino, que tiene a su cargo una prestación secundaria. El pago de los servicios básicos suministrados como lo es el consumo de luz y agua.

Entonces, el incumplimiento de esta prestación acarrea notablemente que el arrendador tenga que asumir el pago por los servicios que no ha de consumir normalmente, asumiendo el riesgo de sufrir la suspensión de los mismos, haciendo de su posesión en concepto de propietario, una de carácter insoportable.

Por esta razón ¿Cuánto tiempo de suspensión de los servicios tiene que soportar el arrendador hasta que pueda solucionar su situación? **Si se piensa en el desalojo con intervención notarial, dicha ley no consigna como causal este incumplimiento. Lo único que quedaría es acudir al órgano jurisdiccional y esperar que la “carga procesal” permita un espacio abocado a la resolución del conflicto.**

Respecto del último numeral, podemos ver firmemente un deber de protección que impone una regla de conducta para un ejercicio idóneo de la posesión. Pero ¿Qué pasa si el arrendatario en el ejercicio abusivo de su derecho provoca un uso contrario a las buenas costumbres u orden público? Imagínese el ejemplo no tan alejado de la realidad donde el arrendatario, es un toxicómano del consumo de cannabis y que los olores emanados sean susceptibles de ser percibidos fácilmente. Independiente de las acciones penales, ningún arrendador esta constreñido a soportar

---

<sup>2</sup> Sobre los desincentivos en el mercado inmobiliario de arrendamiento, ocurrió algo similar con la ley del inquilinato, decreto ley 21938.

que, dentro de su propiedad, se desenvuelvan actos ilícitos. Por consiguiente, nos invade otra duda **¿El propietario tiene que soportar que dentro su hogar se desarrollen actividades ilícitas mientras encuentra la manera de desalojar al arrendatario? A sabiendas que la presente ley guarda un silencio que resulta ser perjudicial en estos casos, donde se buscan soluciones rápidas.**

En definitiva, hemos podido entender que **el campo de lesividad del interés del arrendador no se puede reducir a dos causales para activar un remedio posesorio, que, en último término, resulta ser el más célere. Los incumplimientos son tantos como las conductas que atentan contra la esfera jurídica, el patrimonio y las inobservancias del programa contractual.**

### **C. La analogía como mecanismo para ampliar las causales del desalojo con intervención notarial**

Su metodología se basa en un principio “Donde exista la misma razón, debe haber la misma consecuencia”. Pero dicha razón no debe ser superflua, sino, que sea de inexorable aplicación a la consecuencia similar.

Así mismo, a diferencia de la interpretación hermenéutica, la analogía es un método de integración. Instituciones aplicables a la eolia generales del derecho donde lo que hace es crear nuevas disposiciones no existentes previamente (Rubio Correa, 2008) (p. 81), tras el requisito de la similitud.

Ahora bien, ese problema presentado desde el requisito de la similitud, que se encuentra en el núcleo de la analogía, se establece por el propio intérprete. Por lo que hay que tener cuidado a la hora de verificar la razón por la que se invoca la similitud.

Así las cosas, la analogía representa una aplicación dual:

- 1- Procedimiento para hacer explícita toda una norma general en la que se debe subsumir un caso determinado no previsto

2- **Procedimiento de construcción de partes ausentes en una norma para ampliar su alcance respecto de otras normas a casos no incluidos en la misma.**

De esta última disposición podemos ahora obtener los requisitos:

- a) Que el supuesto de hecho no haya sido previsto por el legislador
- b) Que sea parecida ente el supuesto de hecho no regulado y el regulado o previsto

**En última instancia, la aplicación analógica de la ley es que la disposición se refiera a situaciones no prevista, pero semejantes a las previstas en la norma (Sánchez, 1997, 24). Debe reconocerse que la analogía no es una autorización del legislador, sino que, al ser un instrumento de lógica, basta con que no exista prohibición expresa.**

Entonces, aplicar analogía sobre una norma implica, crear una nueva. Debido que, la que se toma como aplicada no contempla el supuesto de hecho al que se impone la consecuencia jurídica prevista en ella.

Ejemplo de esto. Si la Ley A dispone que, si se da el supuesto de hecho A, entonces la consecuencia será B. Aplicar ello al supuesto de Casi A, supone crear una nueva norma cuyo supuesto es este último, donde Casi A y la consecuencia jurídica será la misma que señala la ley A:

Ley A	:	Supuesto de hecho A	=	Consecuencia jurídica B
Ley B	:	Supuesto de hecho Casi A	=	Consecuencia jurídica B

La analogía en palabras de Quintero olivares: es “*una sustitución del monopolio legislativo*”.

Como se puede verificar, es totalmente admisible otras causales de desalojo en la aplicación de la ley 30933. Lo cual resulta un grueso error por parte del legislador no tomar en cuenta la estructura compleja de dicha relación y las infinitas hipótesis en donde se puede verificar un incumplimiento que no dependa únicamente de la inobservancia de la prestación principal. **El justificativo de nuestro método analógico se basar en el principio de tutela del interés del acreedor.** Dicho principio justifica el derecho de relaciones jurídicas obligatorias, el derecho de los contratos y la responsabilidad civil en sede contractual.

En efecto, **nuestra propuesta de admisibilidad se basa en criterios de justicia y un principio a donde debe acudir el intérprete para poder verificar la posibilidad de admisibilidad de otras causales que no están previstas en la ley de desalojo notarial.** Esto es, conforme a la creación de nuevas disposiciones aplicables, con la finalidad de tutelar un interés jurídicamente relevante en el sector inmobiliario de los arrendamientos.

### **2.3. MARCO CONCEPTUAL**

- **Contrato.**

Es el acuerdo de dos o más personas vinculadas y con capacidad jurídica, que van regular, modificar o extinguir sus relaciones de una determinada situación o cosa.

- **Contrato de arrendamiento.**

Es el contrato por el cual el arrendador entrega temporalmente al arrendatario su bien inmueble para que lo use y disfrute a cambio de un pago económico de forma mensual o convenida

- **Vencimiento de contrato.**

Dícese, del hecho objetivo referente al vencimiento del plazo pactado en un contrato de arrendamiento.

- **Falta de pago de rentas.**

Se refiere, a la acción de no cumplir con entregar o depositar el monto económico pactado en un contrato de arrendamiento que puede ser de forma mensual u otra convenida.

- **Sub arriendo o Cesión de Arriendo de bien inmueble.**

Por medio del sub arriendo el arrendatario cede en arrendamiento a un tercero todo o parte del bien inmueble que le ha sido arrendado, sin que exista autorización expresa del arrendador. La cesión de arriendo consiste en que el arrendatario cede el arriendo realizado a su favor a un tercero, sin consentimiento expreso del arrendador.

- **Dar uso distinto al bien inmueble arrendado.**

Consiste en la acción de destinar al bien inmueble a un uso distinto al pactado en el contrato de arrendamiento; es decir si se pacta que el uso será para vivienda, no lo puede destinar para uso comercial.

- **Cláusula de Allanamiento.**

Es una estipulación que se consigna en el acuerdo de arrendamiento escrito, por el cual se manifiesta la voluntad de cumplir con la obligación de restituir el bien inmueble a su arrendador una vez vencido el plazo del contrato o de darse la resolución del mismo por falta de pago de la renta.

- **Cláusula de Sometimiento.**

Estipulación que se perenniza en un contrato escrito, en donde se manifiesta la voluntad de las partes de someterse a un procedimiento previamente estipulado en la Ley o Reglamento.

- **Procedimiento Notarial.**

Actos que se desarrollan al interior de un despacho notarial de conformidad con las facultades autorizadas al notario, mediante la Ley de la materia.

- **Procedimiento Judicial.**

Actos que se realizan al interior de un proceso judicial y que están debidamente detallados en una norma.

- **Proceso judicial.**  
Conjunto de actos que se desarrollan para sustanciar las pretensiones de las partes y decidir objetivamente sobre ellas.
- **Desalojo.**  
Acto de despojar a una persona de la posesión material de un inmueble o cosa por orden de una autoridad judicial o gubernativa.
- **Aspectos**  
Forma en que aparece o se pone de manifiesto una persona o cosa a la vista de los demás.

## **2.4. SISTEMA DE HIPOTESIS**

Existencia de fundamentos para la aplicación de interpretación extensiva de las causales no previstas en la ley N°. 30933, que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.

## **III. METODOLOGÍA EMPLEADA.**

### **3.1. MATERIAL Y PROCEDIMIENTOS:**

#### **3.1.1. Material**

##### **3.1.1.1. Diseño de contrastación**

- ✓ No experimental descriptiva
- ✓ Enfoque cualitativo: “Utiliza la recolección y análisis de los datos para afinar las preguntas de investigación o revelar nuevas interrogantes en el proceso de interpretación”. (Hernández-Sampieri & Mendoza, 2018).

#### **3.1.2. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

##### **3.1.2.1. Fichaje:**

A través de esta técnica se recopiló toda la información teórica respecto a las variables de

estudio, con el objeto de reunir la mayor cantidad de basamento doctrinario y jurisprudencial que nos permitan demostrar nuestra hipótesis.

#### **3.1.2.2. Análisis documentario:**

La información recopilada con ayuda de las fichas será analizada, desde el punto de vista legal y contrastada, con la finalidad llegar a conclusiones que se relacionen con nuestro objetivo general.

#### **3.1.2.3. Ficha:**

Nos permitió organizar la información documentaria recogida para trabajar nuestro marco teórico.

#### **3.1.3. Procesamiento y análisis de datos**

Con los datos obtenidos producto de las técnicas utilizadas, pudimos organizar nuestro marco teórico, posteriormente pudimos recopilar nuestros antecedentes de investigación y finalmente a formular nuestro marco conceptual. Finalmente procedimos a redactar nuestro análisis y discusión de resultados (la dogmática analizada); para terminar, redactando nuestras conclusiones.

#### 4. PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS.

##### 4.1.1. Nuestro punto de partida.

Se tiene conocimiento sobre la existencia de mecanismos de tutela para todos los derechos subjetivos. Estos mecanismos de tutela se especifican en remedios, es decir, (también derechos) puestos a disposición de los sujetos, para hacer valer o reclamar tutela ante la lesión o peligro de lesión de un determinado interés merecedor de tutela. Repárese, todo interés es la necesidad objetivamente valuable hacia un bien. Entonces, ante la lesión a un interés, se ve comprometido el ordenamiento jurídico, para conferir un determinado remedio en aras de protección.

En ese sentido, en el plano de los contratos de arrendamiento. **Existe la necesaria idea de recalcar que estamos ante un derecho de crédito.** Y como tal, **existirán hipótesis en donde el interés inmerso en el derecho subjetivo, se ve lesionado.**

**Por ello, es una relación jurídica obligatoria que comporta el interés del acreedor, en orden a la satisfacción de sus intereses.**

En ese orden de ideas, lo que se debe proteger, desde el plano del creditor es “el interés creditorio”. Y ello se fundamenta en la idea de que, este tipo contractual, dentro de sus presupuestos o elementos subjetivos tiene a dos partes. Quien da en uso y disfrute un bien denominado arrendador y quien da a cambio una renta o merced conductiva denominado arrendatario.

**La idea entonces, es la protección del arrendador, cuando ya hizo entrega de la posesión respecto del bien.**

En nuestro país, el legislador ha dado una serie de remedios para el arrendador, para ser exactos 4. Desalojo del CPC, desalojo con cláusula de allanamiento futuro, Desalojo por el DL 1777 y el desalojo exprés con intervención notarial.

En ese sentido, se ha dictado una serie de remedios que resultan ser ineficientes respecto de su aplicación. Porque si bien se aplican, no logran atender al resultado esperado. Y si se logra el resultado, se hace a expensas de altos costos de transacción en vía judicial; como el cuestionamiento del título, excepciones, invocar prescripciones adquisitivas y construcciones sobre el bien, etc.

El objeto del presente estudio busca dar lugar a la no solo sería la aplicación analógica de las causales; sino a la eficiencia, aplicación del remedio en el desalojo con intervención notarial, tras una mirada desde el derecho de relaciones jurídicas obligatorias. Máxime, si esta institución jurídica nace para proteger el interés del acreedor.

En conclusión, abordaremos algunos aspectos teóricos del derecho de relaciones obligacionales para justificar que el ejercicio discrecional del remedio no comporta comprometer al interés y la predeterminación de los grados de lesividad que debería sufrir. **Es decir, la lesividad al interés creditorio no depende de lo que diga la norma y la precariedad de sus causales.**

#### **4.1.2. JUSTIFICATIVOS TEÓRICOS**

##### **4.1.2.1. La importancia de la aplicabilidad del derecho de relaciones jurídicas obligatorias en la teoría general de los contratos**

Como se sabe, el derecho de los contratos es un mecanismo de distribución de riesgos, donde las partes mediante la cooperación, prometen procurarse una constante colaboración para lograr la satisfacción de su interés. Dichas normas establecen parámetros o sirven de guía a la autonomía de las partes en el recorrido por todo el iter contractual. Sin embargo, se ha visto reservada la aplicación del derecho de relaciones jurídicas obligatorias como institución complementaria al derecho de los contratos. Visto desde este punto, algún sector de la doctrina ha resaltado el desuso del derecho de obligaciones, manifestado como una lengua muerta; y, ello es considerado así, debido a que se olvida que todo contrato lleva inmersa una relación jurídica obligatoria que tiene un conjunto de reglas desde donde se desprenden todos los efectos.

En conclusión, entender el derecho de relaciones jurídicas obligatorias, es efectuar una valoración tomográfica de lo que contiene el contrato, es decir, un análisis fisiológico de la estructura de la relación jurídica.

#### **4.1.2.2. El Derecho De Relaciones Jurídicas Obligatorias**

Para un análisis un poco más riguroso, debemos diferenciar la obligación en sentido amplio y la obligación en sentido estricto. El primero de los sentidos, como situación jurídica en la que se encuentra un sujeto, al que se le impone un comportamiento denominado prestación, el cual está destinado a satisfacer el interés de otro sujeto. En el segundo sentido, como relación jurídica, es decir el puente entre dos posiciones jurídicas de acreedor y deudor. Vínculo de cooperación.

a) **La prestación como elemento esencial:**

Para alguna doctrina que adopta una teoría personalista, el objeto de la obligación, es la prestación debida, es decir el comportamiento o conducta que esta provista a satisfacer el interés del acreedor.

Para otra doctrina patrimonialista, el objeto de la obligación, es el bien debido. Es decir, el bien que resulta ser el fin, el interés por sí mismo.

Existe, además, una doctrina adicional que hace el intento de conjugar las anteriores, expresándolas a través de dos momentos en la etapa fisiológica o de desenvolvimiento de la relación jurídica. Así tenemos, el momento o prestación subjetiva donde se invoca al comportamiento, y el momento o prestación objetiva, que resultaría ser la consecución del bien debido. En donde se integraría un bien que es el instrumento y un comportamiento que resultaría ser el móvil del primero.

Finalmente, hay una última posición doctrinaria sobre la prestación y señala que esta no se presenta como una mera actividad (o bien) denominada, sino como un aporte de utilidad para el acreedor. Es decir, procurarle el resultado esperado. En donde la prestación debe tener la fuerza suficiente para procurar la satisfacción, siempre y cuando, también le sea útil al acreedor, es decir, el resultado que fue el móvil que lo llevó a relacionarse, pueda obtenerse.

Sea la postura que adoptemos como se puede ver, existe una vinculación inexorable entre lo que es la prestación y la obligación, en donde esta última siempre surgirá cuando exista una obligación.

**b) La relación como elemento esencial**

Pese hasta todo lo aquí señalado, existe otra tesis que advierte lo contrario. Y es que la prestación no siempre dependerá de la obligación (en sentido estricto). Es más, existen obligaciones sin prestación, como ya lo ha advertido un sector de la doctrina italiana. **Justificativo necesario para comprender que lo esencial en la obligación no es la prestación, sino la relación misma.** Y esto se debe a que existen supuestos en donde hay obligación, pero no hay prestación, como el típico ejemplo de los médicos, en donde se relacionan con los pacientes (relación) pero estos últimos no tienen ningún derecho coercitivo de exigir ninguna prestación a los médicos. Siendo estos, deudores solamente de la estructura sanitaria. Por lo tanto, el interés de protección del paciente, no está en condiciones de transformarlo en acreedor del médico. El acreedor, es la estructura sanitaria.

En dicho sentido, esta teoría que adopta la obligación sin prestación justifica dos ideas centrales 1) la idea de relación como elemento esencial de la obligación y 2) la obligación como “relación jurídica compleja”.

- 1) Con esto, para entender la obligación sin prestación, podríamos decir que es *“una relación que comparte la naturaleza obligatoria de la obligación en sentido tradicional, sin serlo”*. **Debido a que la prestación, no es el elemento esencial de la obligación, sino solo una simple variable que puede o no puede surgir, siempre que exista una relación de posición recíproca de sujetos.**

Con esto, existen relaciones que tienen el carácter de ser obligatorias sin que exista prestación, como, por ejemplo, en la etapa de tratativas del contrato. Donde los sujetos están constreñidos a cumplir “deberes funcionales o accesorios” ajenos a “deberes prestacionales” dentro de los parámetros de la buena fe<sup>3</sup>, para llevar a cabo la negociación y por ende la celebración del contrato.

**Dicho esto, así, la relación obligatoria deja de ser en su esencia deber de prestación y pasa a ser relación constante.**

Esto se sustenta en la función relacional que tiene el derecho. Donde los sujetos van a buscar relacionarse con otros para poder procurarse de lo que carecen. En donde las relaciones no nacen solo del contrato, sino de la ley (promesa unilateral) o de las negociaciones, por ejemplo.

---

<sup>3</sup> Estos deberes nacen de la cláusula general de la buena fe, estando relacionados.

2) Por lo tanto, **su carácter relacional es tan complejo que los sujetos pueden estar relacionados antes de que existan deberes prestacionales (negociaciones), habiéndose constituido deberes funcionales (deberes de protección)**<sup>4</sup>. O, cuando existan deberes prestacionales (celebración del contrato) que sobrevivan conjuntamente con los deberes funcionales; por último, cuando ya no se requiera o se tenga interés en la prestación (incumplimiento contractual), pero seguirán relacionados porque hubo una mutación del interés, ahora enfocado en el resarcimiento. Solo cambia el objeto que es la prestación, pero los sujetos seguirán relacionados.

Como podemos ver entonces, las relaciones jurídicas, son relaciones complejas no solo porque la relación sobrevive a diversos momentos, o porque de ella se produzca el nacimiento un deber (deber de prestación), sino porque se integran muchos deberes funcionales al deber de prestación que en términos cuantitativos le da tal grado de complejidad.

Estos **deberes funcionales son deberes de dos tipos: los que se abocan a un esfuerzo volitivo por garantizar la intangibilidad de la utilidad esperada**<sup>5</sup> **y los que se abocan a garantizar el cuidado y protección del**

---

<sup>4</sup> En las negociaciones existen deberes de lealtad, de no interrumpir injustificadamente las tratativas, de colaboración, etc. Existe una relación jurídica, pero no existe la prestación hasta que se celebre el contrato.

<sup>5</sup> También llamado, diligencia como regla de control de impedimentos.

**sujeto inmerso en la relación.** Unos deberes cuidan del patrimonio y otros cuidan la esfera jurídica de la persona. Entonces, podemos decir, de acuerdo a este justificativo que la relación jurídica es una relación sumamente compleja porque contiene una serie de situaciones jurídicas (deberes, obligaciones, sujeciones) que coadyuvan a la consecución de las finalidades de los sujetos intervinientes; y, **por tanto, el abandono de la centralidad de la prestación como único deber susceptible de lesionar el interés, es una realidad innegable en estos tiempos.**

3) **La relación y prestación como una unidad ontológica**

Visto todo esto, no estamos queriendo decir que la prestación como elemento de la relación obligacional sea vano o sin importancia; sino que, debemos entender a la relación obligatoria como una estructura binaria constituida por relación y prestación; y ya no la simple correspondencia entre crédito y débito.

**4.1.2.3. La complejidad de la relación obligatoria como justificativo para ampliar las causales de desalojo con intervención notarial**

**4.1.2.3.1. Aspectos dogmáticos**

Como hemos podido ver, la tesis alemana de la estructura orgánica “Organismus”, considera que:

*“La relación obligatoria es compleja porque contiene deberes de prestación principales, prestaciones secundarias y deberes accesorios. Lo*

*principal es la acción humana, núcleo de la obligación. La prestación secundaria depende de la prestación principal. Y los deberes accesorios cautelan el vínculo obligacional, protegen a las partes, en sus personas o en su patrimonio y protegen a los terceros que con la obligación tengan un especial contacto. Estos deberes accesorios son deberes de protección o también llamados deberes funcionales”*

**Dicho esto, es innegable querer forzar la sola existencia de un deber (deber prestacional) en las relaciones jurídicas Y que solo ese deber y su incumplimiento sean el único móvil suficiente para que el interés se vea lesionado y entren en función los remedios posesorios, que en este caso sería el desalojo con intervención notarial. En ese sentido, nosotros sostenemos que la ley positiva no debería consignar cuales son los deberes a incumplir para activar este remedio (desalojo con intervención notarial), sino, solo tomar en cuenta el grado de lesividad al interés, es decir, no depende de la ley señalar cuándo el desalojo deba ser con intervención del notario; sino que la actuación de este mecanismo procesal especial debe depender de la afectación al sujeto y la gravedad del incumplimiento del contrato de arrendamiento.**

#### **4.1.2.3.2. Aspectos Normativos**

En cuanto al arrendamiento, pasaremos de lo abstracto a lo concreto, basándonos en las normas que son de obligatoria aplicabilidad. Por ejemplo, el contrato de arrendamiento genera una relación obligatoria compleja donde coexisten obligaciones principales del arrendador de entregar el bien (art. 1678 del Cc); y, del arrendatario, como el mantener al arrendatario en el uso del bien durante la vigencia del contrato (art. 1680 del Cc).

Así mismo, existen deberes de protección por parte del arrendatario, como el de mantener en buen estado el bien para el fin del arrendamiento (art. 1680, numeral 1 del Cc) y realizar reparaciones necesarias (art. 1680, numeral 2 del Cc).

Además, hay otras obligaciones principales del arrendatario de recibir el bien (art. 1681, numeral 1 del Cc), de cuidar el bien diligentemente, de pagar oportunamente la renta y los servicios públicos (art. 1681, numeral 2 y 3 del Cc), de restitución (art. 1681, numeral 10 del Cc); entre otros. También existen obligaciones secundarias de este mismo arrendatario como el de permitir al arrendador el derecho de inspección del bien por causa justificada (art. 1681, numeral 5 del Cc), la obligación secundaria negativa de uso impudente del bien o con fin ilícito (art. 1681, numeral 7 del Cc). En ese sentido, también existen obligaciones de protección como, hacer reparaciones según la ley o le contrato (art. 1681, numeral 6 del Cc) y la obligación de protección negativa de no introducir

cambios ni modificaciones en el bien (art. 1681, numeral 8 del Cc).

**En tal caso; y, teniendo en cuenta que la analogía permite aplicar una norma jurídica (que en este caso sería la ley del desalojo con intervención notarial) a supuestos fácticos no regulados taxativamente por aquella norma, consideramos que se puede aplicar por analogía, las disposiciones que nos señala el código civil peruano, en donde se pueden consignar más causales respecto de la amplitud de conductas que pueden lesionar el interés del acreedor – arrendador.**

## CONCLUSIONES

1. La ley de desalojo con intervención notarial viene a constituir un mecanismo de tutela posesoria de una relación obligacional compleja como es la que se conforma entre el arrendador y el arrendatario; de ahí que, el papel principal de esta relación no lo desempeña únicamente el pago de la renta, sino además otros deberes como los deberes de diligencia, deberes de protección, otras obligaciones principales y secundarias por parte del arrendatario; sin embargo, esta ley al contemplar causales cerradas de procedencia para este tipo de proceso especial, está negando la naturaleza de la relación jurídica compleja que se presenta en el contrato de arrendamiento; además, de negarles la posibilidad a los arrendadores de contar con un mecanismo idóneo de protección jurídica; por ello, consideramos que este mecanismo de tutela no debe limitarse causales cerradas; por tal razón, consideramos jurídicamente atendible y posible interpretar extensivamente los supuestos de aplicabilidad de la ley que venimos mencionando, con el afán de proteger adecuadamente el derecho del arrendador.
2. El derecho de obligaciones ya no es una correspondencia entre acreedor y deudor. Es la concretización de la función relacional del derecho y las conductas que los sujetos prometen procurarse para la satisfacción de sus intereses. En tal sentido, la relación jurídica obligatoria, dentro de la que podemos enmarcar la relación entre arrendador y arrendatario, es una relación de carácter complejo que no se agotan en un solo deber de prestación. En términos cuantitativos existe el nacimiento de una infinidad de deberes (lo que le da la complejidad) a los cuales están provistos de cautelar el desenvolvimiento normal y regular que las partes han programado para la consecución de sus fines personalísimos.
3. La relación jurídica obligatoria como relación compleja entonces es un organismo capaz de contener una multiplicidad de deberes. Si esto es así. No entendemos la razón por la que esta ley de desalojo con

intervención notarial reduzca su marco de protección de lesividad del interés a la observancia del cumplimiento únicamente de dos deberes, con causales taxativamente cerradas; por ello, consideramos que dicho remedio puede ser aplicado a otros supuestos no contemplados a en la ley que se viene mencionando. En tal sentido, podríamos aplicar extensivamente este mecanismo de tutela posesoria a supuestos diferentes de los considerados por su artículo 7°. Pues, queda claro que la ley en mención deja de lado la idea de que la insatisfacción del interés proviene de la inobservancia de una variedad de deberes nacidos de relaciones jurídicas complejas como la que se instituye mediante el contrato de arrendamiento.

## Referencias

- Antunes Valera, J. (2005). *De las Obligaciones en General*. Almedina.
- Ayllón Valdivia, C. A. (Febrero de 2022). *Curso de contratos*. Obtenido de Vlex: <http://app.vlex.com/source/el-precio-determinable-10804#>
- Castronovo, C. (2012). La Relación como categoría esencial de la obligación y de la responsabilidad contractual. *Revista de Derecho Privado*, 55-76.
- Cazeaux, P. N., & Trigo Represas, F. A. (1977). *Compendio de derecho de las obligaciones*. Buenos Aires: Platense.
- Cesare Massimo, B. (2019). *Il Contratto*. Giuffré.
- Couture, E. J. (2002). *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires: Euros.
- Di Mjo, A. (2012). *Le Tutela Contrattuali- De La Tutela del Contrato*. Torino: Giappichelli Editore.
- Ennecerus, L., Kipp, T., Wolff, M., & Lehmann, H. (1933). *Tratado de Derecho Civil- Derecho de Obligaciones*. Barcelona: Bosch.
- Fernández Cruz, G. (1994). La Obligación: apuntes para una dogmática jurídica del concepto. *Themis - Revista de Derecho*, 46.
- Fernández Cruz, G. (2004). *Negocio Jurídico y responsabilidad civil. Estudio en Memoria de Lizardo Toboada Córdova: EL deber de diligencia y la responsabilidad derivada del incumplimiento en las relaciones obligatorias*. Lima: Grijley.
- Gaceta Jurídica. (2007). *El Código Civil en su Jurisprudencia*. Buenos Aires: El Búho.
- Gherzi, C. (1988). *La Responsabilidad por la restitución de la cosa*. Buenos Aires : Ad Hoc.
- Gonzales Barrón, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Juristas.
- Hinostroza Minguez, A. (2017). *Derecho Procesal Civil*. Lima: Jurista.

- Ledesma Narváez, M. (2008). *Comentarios al código Procesal Civil- Tomo II*. Lima : Gaceta Jurídica.
- Mengoni, L. (1984). La Parte General de las Obligaciones. *Revista Crítica de Derecho Privado.*, 508.
- Monateri, P. G. (2004). Reformulando la noción de contrato: hacia una visión antagónica del contrato. THEMIS Revista De Derecho. *Themis - Revista de Derecho*, 39.
- Monroy Galvez, J. (2004). *La formación del Proceso Civil Peruano*. Lima : Palestra.
- Morales Hervias, R. (2013). Los Contratos con deberes de protección: a propósito de la vinculación entre el derecho constitucional y el derecho civil. *Derecho Pucp*, 53-75.
- Morello, A. M. (1999). *Códigos Procesales en lo civil y comercial de la provincia de Buenos Aires y de la Nación: Comentados y anotados*. Buenos Aires: Abeledo Perrot.
- Orgaz, A. (1961). *Diccionario de Derecho y Ciencia Sociales*. Córdoba: Assandri.
- Palacios Lino, E. (1994). *Derecho Procesal Civil. Tomo VII*. Buenos Aires: Abeledo- Perrot.
- Roppo, V. (2001). *El Contrato*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Rubio Correa, M. (2008). *El Título Preliminar del Código Civil*. Lima: Pucp.
- Véscovi, E. (2020). *Teoría General del Proceso*. Bogotá : Themis.